

Eilert Sundts gate 55

Toppleilighet | 20 kvm | Selveierleilighet



Velkommen til

Eilert Sundts gate 55

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
31	Nabolagsprofil
32	Tilstandsrapport
44	Egenerklæringsskjema
51	Andre vedlegg
62	Vedlegg
91	Kontaktinfo
94	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
97	Forbrukerinformasjon om budgivning
98	Budskjema



Nøkkelinformasjon

Lekker og delikat 1-roms toppleilighet -
Arealeffektiv planløsning - Attraktiv og
meget sentral beliggenhet - Selveier

Prisantydning	3 650 000,-
Omkostninger	92 630,-
Totalpris	3 742 630,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 147,-
BRA-i	20 kvm
Soverom	0
Boligtype	Selveierleilighet
Byggeår	1890
Eierform	Eierseksjon

Kort fortalt

Velkommen til Eilert Sundts gate 55 - En lys og stilren 1-roms selveierleilighet i klassisk bygård og har en praktisk planløsning. Leiligheten ligger i 4. etasje og fremstår moderne med delikate overflater, parkettgulv og pent kjøkken med integrerte hvitevarer. Store vindusflater gir godt med naturlig lys og en luftig romfølelse. Badet er oppgradert med ny baderomsinnredning. Attraktiv og sentral beliggenhet med umiddelbar nærhet til Bogstadveien, caféer, restauranter og kollektivtransport. Perfekt førstegangskjøp med lave felleskostnader og populær beliggenhet på Majorstuen.

Kort fortalt:

Store vindusflater

Arealeffektiv planløsning

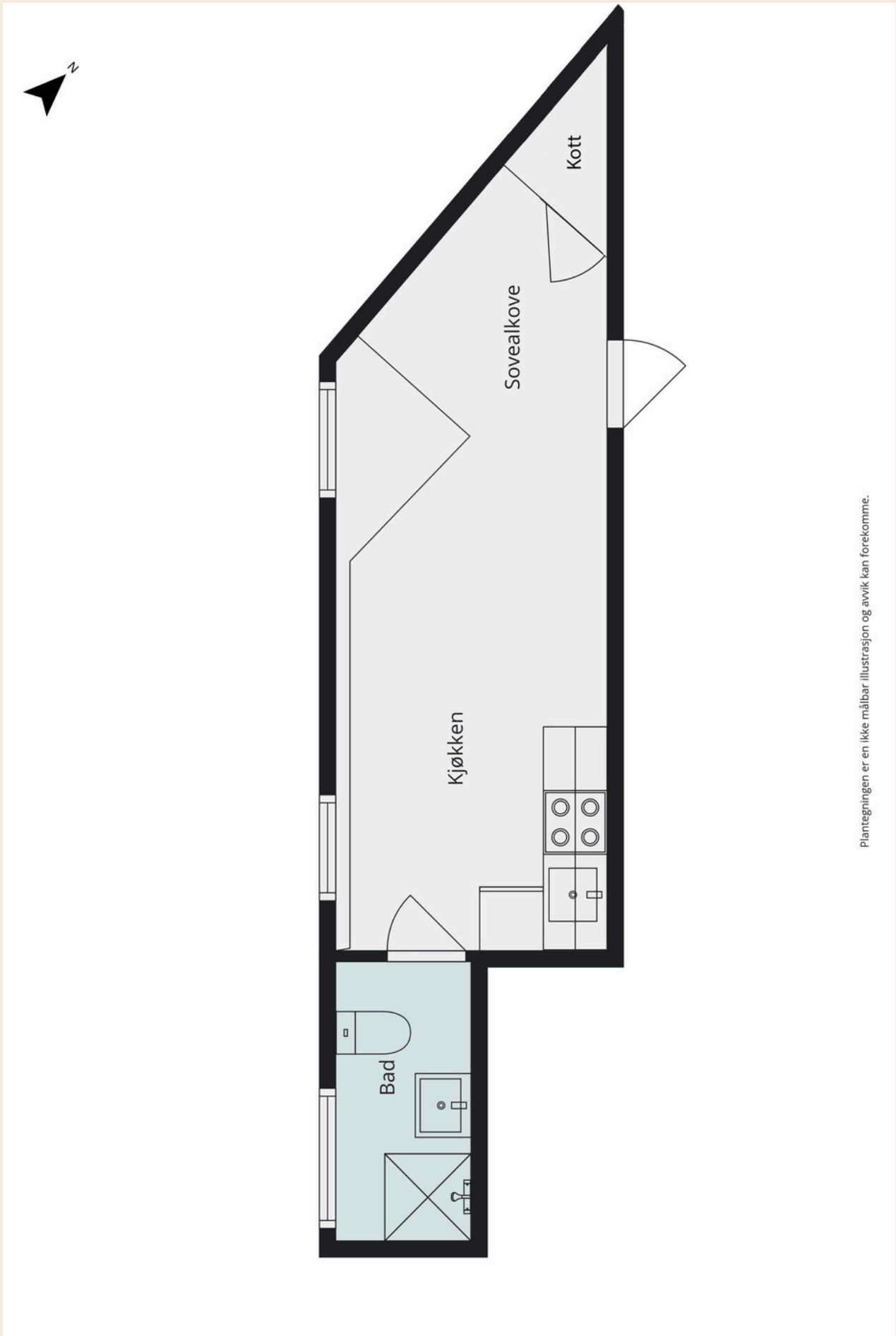
Bad og kjøkken overflateoppusset i 2025

Moderne kjøkken med integrerte hvitevarer

Kjellerbod

Umiddelbar nærhet til off. komm.

Velkommen!









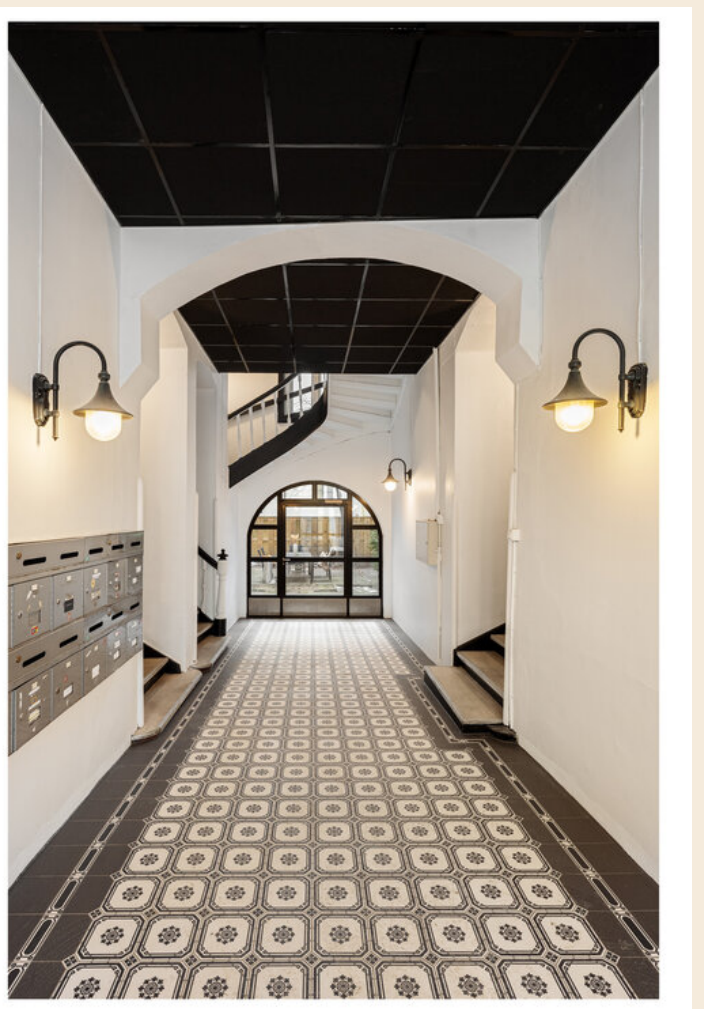














Stilrent og moderne kjøkken som er oppgradert i 2025.



Store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Her er det også plass til å innrede med spisebord med tilhørende møblelement samt sofa.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
<https://www.nordvikbolig.no/nabolaget>



Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
45-0025/26

Boligtype og eierform
Selveierleilighet (Eierseksjon)

Adresse og betegnelse
Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Gnr 214, bnr 55, snr 25 i Oslo kommune

Selger
Ole Jakob Dolvik

Kjøpesum og omkostninger
3 650 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
91 250,- (Dokumentavgift)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
13 000,- (Boligkjøperpakke* (valgfridd))

92 630,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
105 630,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))

3 742 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 755 630,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen, inkl. evt. fellesgjeld. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1890

Etasje
4

Arealer

BRA-i: 20 kvm
BRA-e: 3 kvm
Totalt BRA: 23 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 20 kvm. Entre, soverom, kjøkken og bad.
Total BRA: 20 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 3 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal
BRA-e =Eksternt bruksareal
BRA-b =Innglasset balkong
TBA =Terrasse- og balkongareal

Innhold

Leiligheten inneholder:
- Åpen løsning mellom soverom, stue og kjøkken
- Baderom

Standard

Velkommen til denne smarte og funksjonelle leiligheten, hvor hver kvadratmeter er utnyttet til det fulle. Leiligheten består av en åpen stue- og kjøkkenløsning samt et separat baderom.

Stue/kjøkken:

Hovedrommet fungerer som både stue, kjøkken og soverom. Dette rommet er smart og arealeffektivt innredet med en plassbygget hems som utnytter takhøyden maksimalt. Sengen er hevet over gulvet og gir

rom for praktisk oppbevaring under, med integrerte skuffer og skap i mørk utførelse. Under sengen er det spotter som gir godt med lys. Adkomst til seng via en solid stige på siden av konstruksjonen. Her er det store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys.

Stilrent og moderne kjøkken som er oppgradert i 2025. Innredning med slette fronter i sort utførelse og laminert benkeplate med nedfelt vaskekum. Kjøkkenet er praktisk og arealeffektivt utformet med god skap- og benkeplass, samt integrert stekeovn og platetopp. Belysning under overskapene gir godt arbeidslys og bidrar til en lun atmosfære. Det er plass til kjøl-/fryseskap i høyskap, og varmtvannsbereder er praktisk plassert i kjøkkenskap. Spiseplass er etablert ved vinduet, noe som utnytter rommets naturlige lys på en god måte. Et funksjonelt og pent kjøkken som passer perfekt til leilighetens størrelse og planløsning!

Baderom:

Lekkert bad som er overflateoppusset i 2025. Badets overflater er utført i mikrosement på både gulv og vegger, noe som gir et helhetlig og minimalistisk preg. Innredningen består av sort servantskap med gode oppbevaringsmuligheter og nedfelt servant. Sort armatur og detaljer gir et pent uttrykk. Over servanten er det montert rundt speil med integrert belysning som gir både godt lys og en lun atmosfære. Dusjsonen er avskjermet med glassvegg og utstyrt med takdusj og hånddusj i sort utførelse. Badet har et vindu som gir naturlig lys og mulighet for lufting.

Gulv: Micro sement bad, øvrige rom parkett.

Vegg: Micro sement bad, øvrige rom malte flater.

Tak: Malte panel.

Parkering

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

1. Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grens Rør & Servicetjenester AS har demontert gammelt og montert nytt; toalett, servant og dusjarmatur. Arkel Oslo AS har koblet strøm på bad. Mikrosement er lagt selv

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drogseth Bygg AS Har gjort mindre utbedringer på tak i bygården.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel Oslo AS (februar 2026): Opplegg av stikkontakt under TV Tilkobling av lys til speil på bad Koble strøm til stikkontakt på bad Opplegg av stikkontakt på kjøkken montering av dimmer og lampe

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/?sentralfyr/?ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget i bygården har i nyere tid blitt renset og oppgradert.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen?

Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Ved stort regnfall har det tidligere blitt noe overvann i bakgård, men etter stakeluke/drenering i bakgård ble renset for et par år siden virker det å ha løst problemet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/?fasade/?vinduer/?garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Mindre utbedring gjort av Drogseth Bygg AS

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Har vært frys/sprekt vannrør i etasje under for noen år siden. Har blitt reparert

Bygningssakkyndig

Are Viggen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis.

Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygård antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv på grunn betong, vegger av murt gråstein og teglstein. Bærevegger i teglstein og etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger pusset teglstein. Sal tak.

Bygningsdeler som har fått TG2:

- Våtrom, Bad, Overflate gulv: TG2 grunnet flere fliser med bom (løse fliser) under micro sement, i dusj sone.
- Vinduer og ytterdører: TG2 grunnet alder og slitasje 2 vinduer fra 1988, bør skiftes i samarbeide med sameie.

Bygningsdeler som har fått TG3:

- Membran, tettesjiktet og sluk: TG3 grunnet alder og slitasje membran / belegg fra 1994, pga. manglende rest levetid tettesjikt. Dette avviket må på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader / lekkasjer i bygge konstruksjoner.

Innbo og løsøre

Kjøleskap og ovn med koketopp medfølger handelen. Vedlagt salgsovergangen følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsovergangen gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er krav om forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieenheten. For mer informasjon se <https://dsa.no/radon>

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Det er oppgitt noen grense for korttidsutleie i vedtektene. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsovergangen. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Varmekabel i bad
- Øvrige rom løse panelovner

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 138 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 147,- pr. mnd.

Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:

- Kommunale avgifter
- Felles byggforsikring
- Renhold, trappevask
- Kabel-TV leverandør Telia Norge AS

På grunn av prisstigning og renteøkning er det påregnelig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsovergangen.

Kommunale avgifter

Inkludert i felleskostnader.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:

- Strøm
- Innboforsikring
- Felleskostnader

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 802 636,- pr. 2024

Sekundærbolig: Kr 3 210 542,- pr. 2024

Formuesverdien er beregnet ved hjelp av Skatteetatens boligkalkulator, og det tas forbehold om feil ved beregningen.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsovergangen.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd

Telia

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Eilert Sundts Gate 55, orgnr. 991211616

Om sameiet

Selskapets navn er Sameiet Eilert Sundts Gate 55 med org.nr: 991 211 616 i Oslo Kommune. Boligselskapet består av 28 seksjoner. Dyrehold er ikke tillatt. Enhver seksjonseier plikter å delta på dugnad i regi av sameiet, manglende deltakelse blir belastet med et gebyr på kr. 500.

Trappeoppgangene og inngangspartiet har hatt stor slitasje og det var behov for normal oppussing og vedlikehold. Dette ble utbedret i 2025. Styreleder bekrefter at det per i dag ikke er planlagt ytterligere store vedlikehold som krever låneopptak eller kapitalinnkreving.

Forretningsfører

Langseth Services AS

Forkjøpsrett

Ingen forkjøp.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse.

Informasjon om fellesgjeld

Sameiet har pr 19.02.26 ikke lån.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 7 483,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2024 viser et underskudd på kr. - 511 518,-

Budsjettet for 2025 legger til grunn et overskudd på kr. 65 590,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det gjennomføres dugnader i sameiet. Dersom man ikke deltar på dugnad belastes eier med et gebyr på 500,-.

Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

Sameiets forsikring

IF Skadeforsikring
Polisenr. SP564558

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 375 kvm (Eiertomt)

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst

Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisning.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Beliggenhet:

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Majorstuen og Uranienborg, med umiddelbar nærhet til et rikt servicetilbud langs Bogstadveien og Hegdehaugsveien. Området byr også på gode rekreasjonsmuligheter med kort gangavstand til Frognerparken og Stensparken, samt et bredt tilbud av treningssentre og idrettsanlegg. For studenter er det gangavstand til OsloMet og Tannlegehøyskolen. Kollektivtilbudet er svært godt med trikk, buss og T-bane fra Majorstuen, som gir rask og enkel adkomst til hele byen.

Servicetilbud:

Eilert Sundts gate 55 har en attraktiv og sentral beliggenhet mellom Majorstuen og Uranienborg. Majorstuen, med Bogstadveien og Hegdehaugsveien som byr på yrende byliv og et bredt utvalg servicetilbud som butikker Kafeér, restauranter og utesteder. Nærområdet byr på populære spisesteder som Der Peppern gror, El Camino, Fyr Bistronomi og Brasserie Blanche. Nærområdet byr på et variert handelstilbud, fra

kjente og rimelige kjedebutikker til eksklusive moteforretninger. I nærområdet finner du et bredt utvalg av dagligvarebutikker innen få minutters gange, blant annet Meny, Kiwi og Rema 1000, samt Vinmonopol både på Briskeby og ved Valkyrien. Fra leiligheten er det kort vei til Solli plass, Aker Brygge og Oslo sentrum, med alt av shopping, servering og kulturtilbud.

Aktivitetstilbud:

Fra leiligheten er det kort vei å gå til idylliske Frognerparken med perfekte omgivelser for både rekreasjon og aktivitet. Frognerparken byr på store grøntarealer, fotballbaner, tennisanlegg og populære Frognerbadet. Stensparken ligger like i nærheten og er et populært samlingspunkt, særlig i sommerhalvåret for deg som setter pris på parkliv. Her finner du hyggelig uteservering og romslige gressplener. Nærområdet byr også på et bredt utvalg av treningstilbud, blant annet SATS Bislett, SATS Fagerborg, Bislet Bad, Bislett stadion og FitnessXpress. For studenter ligger OsloMet kun noen minutters gange fra leiligheten i retning sentrum, mens Tannlegehøyskolen ligger i gangavstand motsatt vei. I tillegg er det gode kollektivforbindelser til Universitetet i Oslo i sentrum og på Blindern, samt BI i Nydalen.

Offentlig kommunikasjon:

Området har svært gode kollektivforbindelser, med flere trikkeholdeplasser i umiddelbar nærhet som tar deg raskt og effektivt til sentrum, Oslo S, Ullevål sykehus, Blindern og OsloMet. Fra Bislett går også buss 21, som gir enkel adkomst til blant annet Grünerløkka, Carl Berner, Solli plass og Aker Brygge/Tjuvholmen. Fra Majorstuen T-banestasjon går det et bredt utvalg T-banelinjer, som tar deg til sentrum samt byens østlige og vestlige bydeler.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 30. September 1890. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er uattestert, og dokumenterer at det er søkt om oppføring av bygget, men ikke endelig godkjenning. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for ominnredning og sammensl ng av hybler datert 12.06.1997. Midlertidig brukstillatelse dokumenterer at boligen lovlig kan brukes, men at det gjenstår arbeider f r ferdigattest kan utstedes. For å kunne søke om ferdigattest må det gjennomføres følgende tiltak på eiendommen:

- Plast avløpsrør som bryter etg.skiller over kjeller må påsettes godkjent brannmansjett eller brannisoleres.
 - Vinduer over 1.etg. i bolig skal ha brannsikring.
- Trapperomsvindu skal ha brystning eller rekkverk med høyde min. 0,7m, åpning mellom trappevange og vindu

sikres.

- Trapper skal ha håndlist på begge sider.
- Det må innsendes korrigerede plantegninger i samsvar med utførte arbeider, og det må være samsvar mellom plan- og fasadetegninger (vinduer).

Selger har ikke kunnskap om dette er utført.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Avvik mot byggemeldte tegninger:

- Entré er på andre siden av leiligheten i forhold til hva som er byggemeldt.

Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameiet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Majorstuen stasjon:

Majorstuen stasjon skal over de neste årene gjennomgå en vesentlig utbygging. Formålet med oppgraderingen er å redusere stasjonsoppholdstiden for T-banetogene, slik at det blir plass til flere tog gjennom sentrumstunnelen hver time. Dermed skapes det plass for togene fra Fornebubanen som kommer i 2029, og det gjør det mulig med flere avganger til/fra Vestli og Kolsås.

Oppgraderingen av Majorstuen T-banestasjon skal ikke bare fjerne en flaskehals for T-banen. Ved å bygge ny gang- og sykkelbru åpnes også hele Majorstuen-området opp, og reisende mellom Sørkedalsveien og Slemdalsveien kan krysse sporene enklere og mer effektivt.

For mer informasjon om prosjektet, se: <https://www.sporveien.no/prosjekter-og-arbeid/oppgradering-av-majorstuen-stasjon/>

Plansaker:

Holmboes gate 8 - Majorstuveien 5 B - Oppdatering av planforslag etter offentlig ettersyn
Saksnummer 202205283 - Regulerings sak
Mottatt sak 04.04.2022

Bakgrunnen for prosjektet er å utnytte eiendommenes potensiale til fortetting og tilrettelegge for flere sentrumsnære boliger med gode arkitektoniske og miljømessige kvaliteter. Dette er i tråd med kommunens byutviklingsstrategi med ønske om bolig fortetting n r

jobb, forretninger og kollektivtransport. Det er også et ønske om å kunne utvikle sentrumsnære varierte boligtyper som kan bidra til et levende og attraktivt boområde.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202205283>

Byggesaker:

Eilert Sundts gate 52 - Bruksendring av bygård til leilighetshotell

Saksnummer 202303032 - Byggesak
Mottatt sak 23.02.2023

Status Mottatt søknad om igangsettingstillatelse
Utdrag fra rammetillatelse: Det søkes om bruksendring av en hel bygård med boliger til leilighetshotell for korttidsutleie.

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303032>

Hjelms gate 2 - Fasadeendring, innredning og bruksendring av loft, bruksendring av kjeller med ny inngang og tilbygg til boder under terreng

Saksnummer 201709924 - Byggesak
Mottatt sak 22.06.2017

Status Mottatt søknad om endring

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=201709924>

Bogstadveien 10 - bruksendring fra lagerlokale til butikklokale i underetasje

Saksnummer 202513735 - Byggesak
Mottatt sak 21.10.2025

Status under behandling

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202513735>

Professor Dahls gate 5 - bruksendring av lager til forretningslokale og sammenføyning av kjellerarealer

Saksnummer 202508453 - Byggesak
Mottatt sak 12.09.2025

Status under behandling

For mer informasjon, se
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202508453>

Boplikt

Det er ikke boplikt for eiendommen.

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/214/55/25:

14.05.1952 - Dokumentnr: 301105 - Best om garasje/parkering

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:55

Gjelder denne registerenheten med flere

20.08.1953 - Dokumentnr: 305745 - Bestemmelse om bebyggelse

Overført fra: Knr:0301 Gnr:214 Bnr:55

Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2006 - Dokumentnr: 13706 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

11.02.2026 - Dokumentnr: 163704 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Nordvik Oppgjør AS

Org.nr: 814 449 912

Elektronisk innsendt

24.02.2006 - Dokumentnr: 13706 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 25

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 22/616

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1-28

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen.

Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23.

Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra

en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:

Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder

oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder:
Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmedling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik

Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Andre forsikringer

Selger er forpliktet til å holde eiendommen fullverdiforsikret frem til overtakelsesdagen. Ved overtakelse går forsikringsplikten over på kjøper, eller på sameiet ved kjøp av eierseksjon.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:

Fast provisjon: kr. 40 000,-

Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-

Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 900,-

Markedspakke med salgsoppgave kr. 25 900,-

Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-

Tilrettelegging kr. 13 900,-

Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:

Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 990,-

Utlegg foto - Interiør og fasade ca. (Sender egen faktura) kr. 5 000,-

Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 5 000,-

Samlet skal selger betale kr. 126 915,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 20. februar 2026

Megler

Andreas Solberg, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 45441638

Megler 2

Peder Bryhni-Jensen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 47903688

Meglerforetaket

Nordvik Sandvika
Jørgen Kanitz' gate 28
1337 SANDVIKA
Juridisk navn: Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 934231279

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Eilert Sundts gate 55

Nabolaget Uranienborg nordre/Hegdehaugen vestre - vurdert av 180 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Godt voksne

Skoler

Uranienborg skole (1-10 kl.)	8 min 🚶
812 elever, 47 klasser	0.7 km
Boiteløkka skole (1-7 kl.)	10 min 🚶
366 elever, 19 klasser	0.8 km
Majorstuen skole (1-10 kl.)	12 min 🚶
711 elever, 46 klasser	0.9 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.)	6 min 🚶
412 elever, 30 klasser	0.5 km
Fagerborg skole (8-10 kl.)	14 min 🚶
417 elever, 24 klasser	1.2 km
Kristelig gymnasium	6 min 🚶
450 elever, 15 klasser	0.5 km
Akademiet videregående skole O...	8 min 🚶
450 elever	0.6 km

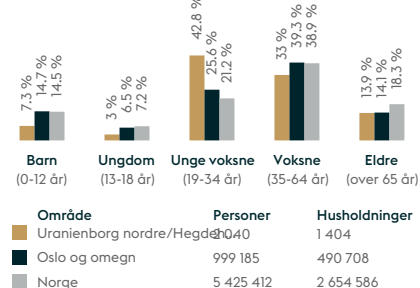
Offentlig transport

Rosenborg	2 min 🚶
Linje 11	0.1 km
Bogstadveien	3 min 🚶
Linje 1N, 2N, 11N	0.3 km
Majorstuen	11 min 🚶
Linje 1, 2, 3, 4, 5	0.9 km
Nationaltheatret stasjon	17 min 🚶
Totalt 10 ulike linjer	1.4 km
Oslo S	11 min 🚶
Totalt 24 ulike linjer	4.9 km

Barnehager

Godbiten barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
34 barn	0.2 km
Hjelmsgate barnehage (1-5 år)	3 min 🚶
84 barn	0.2 km
Treklang Montessoribarnehage (...)	4 min 🚶
32 barn	0.3 km

Aldersfordeling



Opplevd trygghet
Veldig trygt 85/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Høflige 54/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Den tysk-norske	2 min 🚶
Dronning Astrids plass streetb...	3 min 🚶
Fresh Fitness Majorstuen	2 min 🚶
SATS Yoga Majorstuen	5 min 🚶

«Nabolaget er svært sentralt. Det er gangavstand til både butikker, restauranter og kollektivt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

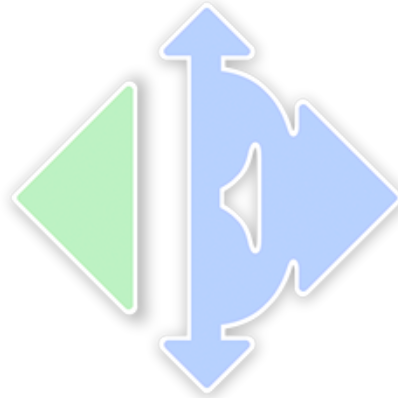
Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Leilighet
Eilert Sundts gate 55
0355 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
 Takstmann
Are Viggen
 Dato: 20/02/2026

Kirkeveien 128
 Haslum 1344
 97678073
 aviggen@online.no



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

EIERSKIFTERAPPORT™

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).

Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

EIERSKIFTERAPPORT™

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	<p>TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er <u>ingen</u> merknader.
TG 1	<p>TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik.</p> <ul style="list-style-type: none"> * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	<p>TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	<p>TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse <p>Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.</p>
TG iu	<p>TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:214, Bnr: 55
Hjemmelshaver:	Ole Jakob Dolvik
Seksjonsnummer:	25
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1890
Tomt:	375 m ²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Nordvik bolig avd. Sandvika
Befaringsdato:	13.02.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS 2
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

EIERSKIFTERAPPORT™

OM TOMTEN:

Tomt borettslag 375 m2, pent opparbeidet.

OM BYGGEMETODEN:

Bygård antatt fundamentert på fast masse / fjell. Gulv på grunn betong, vegger av murt gråstein og teglstein. Bærevegger i teglstein og etasjeskiller i trebjelkelag. Yttervegger pusset teglstein. Sal tak.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Leiligheten fremstår vedlikeholdt, med normal bruks slitasje iht. alder.

ANNET:

Sameie Eilert Sundts gate 55. Byggeår 1890.

1 roms leilighet i 4 etasje og bod i kjeller.

Gateparkering.

Sentralt beliggende på Froger bydel, med gang avstand til buss, trikk, t-bane og tog.

Korte avstander til barnehage, skoler og forretninger.

Oppvarming, varmekabel i bad, øvrige rom løse panel ovner.

Egen varmtvanns bereder plassert i kjøkken skap.

Ventilasjon, mekanisk avtrekk fra bad, via kanal til tak m/vifte.

Kjøkken ventilator med kullfilter.

Øvrige rom vegg ventiler.

Teknisk, døråpner, tv, internett, automat sikringer og røykvarslere, samt felles brannvarslings anlegg i felles areal.

DOKUMENTKONTROLL:

Se eiendom.

Opplysninger gitt av hjemmelshaver.

Egenerklæringsskjema fremlagt.

Dette skjema følger som vedlegg til salgsprospekt. Det anbefales interessenter å lese igjennom skjema før et eventuelt salg / kjøp.

BESKRIVELSE AV INNENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv, micro sement bad, øvrige rom parkett.

Vegg, micro sement bad, øvrige rom malte flater.

Tak, malte panel.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg.

Analysen er gjennomført for å avdekke eventuelle feil og mangler ved boligen.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

En bygård fra 1890 har gjennomgått flere endringer.

FELLESKOSTNADER:

EIERSKIFTERAPPORT™

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Etasje 4	20			
Bod kjeller		3		
SUM BYGNING	20	3		
SUM BRA	23			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
Gateparkering				
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Arealet er oppmålt med laser. Rommene er definert ut fra bruk, uavhengig av hva de er godkjent for av bygningsmyndigheter. 4 etasje, kjøkken, bad og stue / entre / soverom.

BRA-e:

Bod kjeller 3,0 m2.
Gateparkering.

MERKNADER OM AREAL:

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

EIERSKIFTERAPPORT™

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Overskyet.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Ole Jakob Dolvik

EIERSKIFTERAPPORT™

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Are Viggen

Byggmester og takstmann med 35 års erfaring og kompetanse fra bygg og anleggsbransjen.

20/02/2026



Are Viggen

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 1** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ventiler som kan åpnes.

Bad fra 1994, overflate oppusset 2025.
Micro sement over fliser vegger og malt himling / tak.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader:**TG 2** 1.1.2 Overflate gulv

- Det er ikke påvist riss og sprekker.
- Det er ikke påvist sprekker i fuger.
- Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
- Det er ikke påvist knirk i gulvet.
- Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
- Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Bad fra 1994, overflate oppusset 2025.
Micro sement over fliser gulv.

Normal levetid / brukstid fliser gulv 10 - 30 år.

Merknader: TG2 grunnet flere fliser med bom (løse fliser) under micro sement, i dusj sone.

**TG 3** 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 1994

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Plast sluk 1 stk. sjekket for membran og klemring.

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelig overflater, uten at det ble indikert fuktforskjeller.

Det er ikke boret hull i tilstøtende vegg til bad I, grunnet teglsteins vegger.

Normal levetid / brukstid membran. 10 – 20 år.

Merknader: TG3 grunnet alder og slitasje membran / belegg fra 1994, pga. manglende rest levetid tettesjikt.

Dette avviket må på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader / lekkasjer i bygge konstruksjoner.



2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 1994

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra 1994 og noe oppgradert 2025, med slette fronter og nedfelt vaskekum i laminert benkeplate.

Det ble undersøkt for fukt rundt vaskekum, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Normal levetid / brukstid kjøkken innredning. 15 – 35 år.

Merknader: Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Øvrige rom fremstår overflate godt vedlikeholdt, uten tegn til skader eller mangler utover normal bruksslitasje.

Vegger, vær oppmerksom på at det som regel vil være diverse mindre hull i overflaten etter bilder, hyller etc. og noe misfarge / skjolder hvor bilder, hyller og møbler har vært plassert.

Gulv vil det som regel være diverse slitasje og noe misfarge / riper hvor møbler har vært plassert.

Dette er normalt i en fraflyttet boenhet og at slike mindre avvik er å anse som normalt.

Normal levetid / brukstid gulv, vegger og himling. 20 – 40 år.

EIERSKIFTERAPPORT™

Merknader: Gulvskjevhet målt med laser til +/- 10 mm, under referanse nivå på 25 mm.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vindu, 2 stk. med 3 lags isolerglass i trekarm, fra 2025 og 2026.

Vindu, 1 stk. med 2 lags isolerglass i trekarm, fra ca.1988.

Det ble ikke registret punkterte glass og det ble fortatt en enkel funksjons test av tilfeldig valgte vinduer.

Ytterdør ukjent alder.

Normal levetid / brukstid vinduer og balkongdør. 20 – 60 år.

Merknader: TG2 grunnet alder og slitasje 1 vinduer fra 1988, bør skiftes i samarbeide med sameie.

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1994 / 1960

Hovedstoppekransen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Utvendig røranlegg fra ukjent.

Stigeledninger fra ca. 1994.

Røranlegg i leiligheten fra ca. 1994.

Bad, gulv monterte toaletter, servant m/skap, dusj hjørne og opplegg for vaskemaskin

Rørfordeling i kjøkken skap.

Normal levetid / brukstid vann og avløpsledninger 20 - 60 år.

Merknader: Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap kjøkken.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1997

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereederens plassering er ikke tilfredsstillende.

Bereederen er ikke lekkasjesikret.

EIERSKIFTERAPPORT™

Egen varmtvannsbereider plassert kjøkken skap, fra 1997, ca. 100 liter.

Normal levetid / brukstid varmtvannsbereider 20 - 40 år.

Merknader: Det anbefales å montere automatisk vannstopper i benkeskap.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1960

Det var sist inspisert i Ukjent

Det var rengjort i Ukjent

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Mekanisk avtrekk bad, via kanal til tak med vifte. friskluftstilførsel via spalte under dør.

Øvrige rom vegg ventiler.

Kjøkken ventilator med kullfilter.

Normal levetid / brukstid ventilasjons anlegg. 20 – 50 år.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i Ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1962

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereider er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

I følge eier/oppdragsgiver er det ikke samsvar mellom utført arbeid og samsvarserklæring.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap i felles gang med automatsikringer og digital strømmåler.

Det elektriske anlegget har 2 kurser og er trolig dimensjonert opp mot byggeår sitt krav / standard.

Det elektriske anlegg er ikke vurdert, kun beskrevet.

Det anbefales at el. anlegget blir vurdert av en autorisert elektromontør.

Merknader: Noe dokumentasjon fremvist av materialer og utførelse, av oppgradering etter 2023.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 grunnet flere fliser med bom (løse fliser) under micro sement, i dusj sone.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 grunnet alder og slitasje 1 vinduer fra 1988, bør skiftes i samarbeide med sameie.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG3 grunnet alder og slitasje membran / belegg fra 1994, pga. manglende rest levetid tettesjikt.

Dette avviket må på sikt utbedres, for å forhindre fremtidige fuktskader / lekkasjer i bygge konstruksjoner.

Utbedringskostnaden vurderes som høy, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.



Signing Information Side 1/1

 **Egenerklæringsskjema_for_boligsalg**

Dolvik, Ole Jakob

9578-5993-4-3782482

2026-02-11 14:49:37



This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
11. feb. 2026

Oppdragsnummer
45-0025/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO	Meglerfirma Nordvik Sandvika
Selgere Ole Jakob Dolvik	
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? 26. februar 2021	Selges eiendommen på vegne av noen andre? Nei
Selges eiendommen som et dødsbo? Nei	Har du kjennskap til eiendommen? Ja
Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? Ja	
Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring? Ja Polisenummer: SP564558 Forsikret i: IF Skadeforsikring	

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Grens Rør & Servicetjenester AS har demontert gammelt og montert nytt; toalett, servant og dusjarmatur. Arkel Oslo AS har koblet strøm på bad. Mikrosement er lagt selv.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Drogseth Bygg AS Har gjort mindre utbedringer på tak i bygården.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arkel Oslo AS (februar 2026): Opplegg av stikkontakt under TV Tilkobling av lys til speil på bad Koble strøm til stikkontakt på bad Opplegg av stikkontakt på kjøkken montering av dimmer og lampe

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Ja

Beskriv: Ventilasjonsanlegget i bygården har i nyere tid blitt rensset og oppgradert.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Ja

Beskriv: Ved stort regnfall har det tidligere blitt noe overvann i bakgård, men etter stakeluke/drenering i bakgård ble rensset for et par år siden virker det å ha løst problemet.

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

Eventuell kommentar: Mindre utbedring gjort av Drogseth Bygg AS

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Ja

Beskriv: Har vært frys/sprekt vannrør i etasje under for noen år siden. Har blitt reparert.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Nei

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrappport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Nei

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: <https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring>

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 45-0025/26

Egenerklærings skjema_for_boligsalg

Navn

Dolvik, Ole Jakob

Dato

2026-02-11

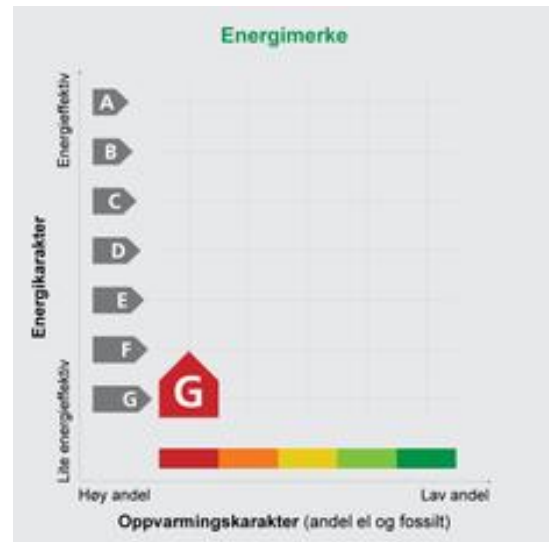
Identifikasjon

 **bankID** Dolvik, Ole Jakob



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Adresse	Eilert Sundts gate 55
Postnr	0355
Sted	OSLO
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	214
Bnr.	55
Seksjonsnr.	25
Festenr.	
Bygn. nr.	80514239
Bolignr.	H0403
Merkenr.	A2021-1222444
Dato	04.02.2021



Innmeldt av	karoline andersen
-------------	-------------------

Energiatesten er bekreftet og offisiell.

Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Etterisolering av yttertak / loft
- Utskifting av vindu
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1892
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	20
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei
Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Eilert Sundts gate 55

Postnr/Sted: 0355 OSLO

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0403

Dato: 04.02.2021 19:52:21

Energimerkenummer: A2021-1222444

Ansvarlig for energiattesten: Privat

Energimerking er utført av: karoline andersen

Gnr: 214

Bnr: 55

Seksjonsnr: 25

Festenr:

Bygnnr: 80514239

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbled kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løslåst isolasjon. Etterisolering krever dampspærre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tips 2: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tips 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet/boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

VEDTEKTER
for
SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eilert Sundts gate 55. Sameiet består av 28 seksjoner, alle med tilleggsareal i form av boder i kjeller. Seksjonene 4 og 5 har også tilleggsarealer i tilstøtende rom.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten G.nr 215 B.nr 55 i Oslo kommune ligger i sameiet mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Generelt

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringe inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

4.2 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta eller endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og fellesarealer med anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk av bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon etter forbruk.

Strøm til fellesarealer, herunder boder, dekkes av fellesutgiftene.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

8.2 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtene kan også avholdes digitalt.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av sameierne som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig enten pr. post eller digitalt. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav innen den fastsatte frist.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være tilstede/delta i årsmøtet og å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede/delta.

Sameieres ektefelle, samboer eller et annet medlem av boligeiers husstand har rett til å være tilstede/delta og til å uttale seg.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres i årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameiere på forretningsførerens kontor.

8.4 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved stemmegivning har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over forvaltning og vedlikehold.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksenheter og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreve tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Saker som behandles av det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- a) styrets årsberetning
- b) og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- c) valg av representanter til styret
- d) forslag fra styret
- e) andre saker som nevnt i innkallingen

9 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal består av to medlemmer, hvorav en styreleder og en styremedlem. I tillegg skal det velges en varamedlem.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

10 Mindretallsvern

Sameiet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp og gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet. Sameiet skal ha revisor hvis eierseksjonsloven krever det, og skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt på tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.3 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Forøvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

Nærværende vedtekter er vedtatt på ordinært årsmøte i 10. mai 2021.



Langseth Services AS
Tlf: 22625400,
post@langsethservices.no,
Postboks 2024 Ryen,
0615 Norway

Dato: 16.02.26

Boligopplysninger

Seksjon 25
Boligselskap SAMEIET EILERT SUNDT'S GATE 55 **Etasje** 4.etg
Adresse Eilert Sundts gate 55, 0355 OSLO
Eier(e) Ole Dolvik

Fellesutgifter og restanse

Månedlig fakturering.

Fakturalinje	2026-02	2026-03	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07
Fellesutgifter	3 147	3 147	3 147	3 147	3 147	3 147

Utestående fellesutgifter/restanser må megler innhente før oppgjør.

Selskap og eiendom

Selskap SAMEIET EILERT SUNDT'S GATE 55 (orgnr. 991211616)
Antall enheter 28
Styreleder Odd Kristian Johansen (Tlf: 90508597)
Forsikring IF Skadeforsikring (Polise SP564558)
Gnr/Bnr 214/55
Dyrehold ikke tillatt
Forkjøpsrett Ingen
Styregodkjenning Nei

Skattemelding 2025

Gjeld	kr 0,00	Andre inntekter	kr 0,00
Formue	kr 7 483,00	Utgifter	kr 0,00

Merknader

Ingen merknader.

Forretningsfører:

Eierskiftegebyr: 6 725,- inkl. mva

Boligopplysninger (inkl. protokoll, vedtekter m.m) kr. 4 990,- inkl mva

PROTOKOLL
FRA
ORDINÆRT ÅRSMØTE I
SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55
(REGNSKAPSÅRET 2024)

Det ble avholdt ordinært årsmøte i Sameiet Eilert Sundts gate 55, torsdag 08.05.25 kl. 18.00.
Årsmøte ble gjennomført ved fremmøte hos forretningsfører i Tullins gate 2

1. KONSTITUERING

Styreleder, Odd Kristian Johansen åpnet møtet og ønsket velkommen. Han viste til den utsendte innkallingen og foreslo styreleder Odd Kristian Johansen til å lede møte. Det var ingen innvendinger til innkallingen eller møteleder.

Totalt er det 9 av i alt 28 seksjoner som er stemmeberettiget

Deretter ble det foreslått Martine E. Sørli og Renate Bryhn til å signere protokollen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

2. Møteleder gikk igjennom innkallingen og agenda og foreslo denne som godkjent og var lovlig konstituert.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

3. STYRETS ÅRSBERETNING

Møteleder viste til den utsendte årsberetning fra styret og det ble gitt mulighet til å stille spørsmål og kommentarer.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. ÅRSREGNSKAP

Det fremlagte årsregnskapet for 2024 med noter ble gjennomgått post for post av møteleder og gitt anledning til å stille spørsmål underveis. Det var ingen spørsmål eller kommentarer knyttet til årsregnskapet.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

4. DISPONERING AV RESULTAT

Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

5. BUDSJETT FOR 2025

Vedtak: Enstemmig vedtatt

6. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

Det ble i innkallingen ikke foreslått honorar på 85 000,- til styret. Honorar til revisor foreslås dekket etter regning.

Vedtak: Enstemmig vedtatt

7. FORSLAG FRA STYRET OG INNKOMNE FORSLAG

Forslag

Rehabilitering av oppganger se vedlagte 2 stk. tilbud.

Forslag til vedtak: Enstemmig vedtatt kapitalinnkalling på nok 750 000,- innkalles i juni og august 2025

Aktiv Rørinspeksjon styret informerer

Forslag til vedtak: Informert

Bytte av revisor

Forslag til vedtak: Enstemmig vedtatt

8. FORSLAG FRA SEKSJONSEIERE:

Ingen

9. STYREVALG

Styreleder: Odd Kristian Johansen

Styremedlem: Ole Dolvik

Varamedlem: Yvonne H. Halseth

Møtet ble avsluttet kl 19.02

Oslo, 08.05.2025

Martine E.Sørliie /s/

Renate Bryhn /S/

Årsrapport 2024

SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE
Torsdag 08.05.25 kl. 18.00



Årsmøte vil bli avholdt hos forretningsfører
Tullingsgt. 2, 0028 Oslo, 3 eta.

Styreleder Odd Kristian Johansen

Organisasjonsnummer: 991 211 616

ÅRSRAPPORT 2024

Sameiet Eilert Sundts gt. 55

Org nr: 991 211 616

Innkalling til ordinært årsmøte 2025 – Sameiet Eilert Sundts gt. 55

Det vedlegges årsrapport med bla. regnskap m/noter 2024 og budsjett 2025 samt styrets årsberetning for 2024

Dato for årsmøte er: Torsdag 08.05.25 kl. 18.00 hos forretningsfører Tullingsgt. 2

INNHold:

Innkalling

Fullmakt

Forretningsførers oppgaver

Årsberetning

Årsregnskap

Resultatregnskap

Balanse

Noter

Revisjonsberetningen

Styrets forslag

Innkomne forslag

Vedtekter

Husordensregler

[Skriv inn tekst]

INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Ordinært årsmøte i Eilert Sundts gate 55, den 08.05.25 kl. 18.00 avholdes hos forretningsfører i Tullingsgt. 2, 0028 Oslo, 3 eta.

Til behandling foreligger følgende saker:

1. KONSTITUERING

- A) Styreleder åpner møtet
- B) Godkjenning av innkalling
- C) Opptelling av fremmøtte og fullmakter/forhåndsstemmer
- D) Valg av sameiere til å signere protokollen
- E) Valg av møteleder

2. STYRETS ÅRSBERETNING

3. GODKJENNING AV ÅRSREGNSKAP FOR 2024

- A) Regnskap 2024
- B) Disponering av resultat
- C) Budsjett 2025

4. FORSLAG TIL GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR I HENHOLD TIL BUDSJETT

- A) Styret. Det er foreslått godtgjørelse til styret 85 000,-
- B) Revisor. Honoreres etter regning.

5. ØVRIGE FORSLAG

- A) Forslag fra styret
- B) Innkomne forslag

6. VALG AV STYRET

Styreleder
Styremedlem

[Skriv inn tekst]

NAVNESEDDEL OG FULLMAKT

Skriv seksjonseiers navn og eierseksjonsnummer på denne navneseddelen og gi den til den personen som tar imot deg på årsmøte. Skriv med blokkbokstaver.

Navn:

Seksjonsnr.:

På årsmøte har alle sameiere rett til å delta med forslags-, tale, og stemmerett. Også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand har rett til å være til stede og uttale seg.

Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i lov om eierseksjoner § 30 første ledd.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan også gis til styreleder. Fullmakten kan tilbakekalles når som helst.

FULLMAKT

Jeg gir herved /Styreleder fullmakt til å møte for meg på årsmøte i sameiet og avgi stemme på mine vegner.

Oslo, den/.....-2025

.....
(Sameierens underskrift)

[Skriv inn tekst]



Forretningsførers oppgaver:

S & J Eiendomsforvaltning sameiets forretningsfører. Forretningsførers viktigste oppgaver er:

- Løpende regnskapsførsel
- Innberetning av likningspapirer
- Innkreving av fellesutgifter
- Purring og inkasso av restanser
- Utarbeide forslag til årsregnskap
- Bistå styret med forslag til budsjett
- Tilsyn med overdragelse av seksjoner og ajourføre eierregister
- Beregne og utbetale styrehonorar og lønn til ansatte, f.eks. vaktmester
- Delta på sameiermøter
- Delta på styremøter etter avtale med styret
- Bistå styret med forvaltningen av sameiet
- Innberette statistiske opplysninger til det offentlige
- Være sameiets offisielle kontakt med myndigheter og andre parter

Autorisert regnskapsførerselskap
Tel: (+47) 22 20 85 00 • Postadresse: postboks 8804 St. Olavs plass, 0028 Oslo, Norway
e- post: post@sjeiendom.no • www.sjeiendom.no
Org.no: 913 316 517 MVA • Bankgiro: 1503.43.97020 DnB

[Skriv inn tekst]

FORSLAG TIL BEHANDLING AV SAKER PÅ ÅRSMØTE

1. FORSLAG FRA STYRET

Rehabilitering av oppgang se vedlagt tilbud fra Bygårdsservice AS og To Malere AS

Forslag til vedtak:

Aktiv Rørinspeksjon se vedlagt rapport, styret informerer.

Forslag til vedtak:

Bytte av revisor: Styret foreslår at årsmøte gir styret fullmakt til å vedta bytte av revisor dersom det blir nødvendig i 2025. Revisor har varslet fratreden grunnet stort arbeidspress, og har spurt om sameiet har mulighet til å finne en ny revisor. Vår forretningsfører jobber med saken og kommer tilbake til styret med forslag til ny revisor.

Forslag til vedtak:

2. FORSLAG FRA SEKSJONEIERE

Ingen

[Skriv inn tekst]

Årsberetning 2024

Sameiet Eilert Sundts gate 55

Org.nr. 991 211 616

1. TILLITSVALGTE

Etter ordinært årsmøte 30. april 2024 består Sameiet av følgende tillitsvalgte representanter:

Leder	Odd Kristian Johansen
Styremedlem	Ole Jakob Dolvik
Vara	Yvonne Husby Halseth

2. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Sameiets forretningsfører er S & J Eiendomsforvaltning AS.

Sameiets revisor er Vidi Revisjon ved statsautorisert revisor Arild Skipperud

3. GENERELT OM SAMEIET

Sameiet er registrert i Enhetsregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer: 991 211 616
Sameiet består av 28 eierseksjoner som alle benyttes til boligformål.

Med eierseksjon forstås en leilighet der eieren har enerett til å bruke selve leiligheten, men der hele eiendommen (bygning og tomt) er i sameie med andre seksjonseiere.

Sameiet er eier av tomten som ligger i Oslo kommune med gårds- og bruksnummer: 215 /55.

Sameiet plikter å forebygge forskjellsbehandling på grunn av kjønn, etnisitet og religion, og det oppfordres til fordeling herom når styre, komiteer og utvalg skal velges.

Sameiets styre består av 2 personer. Samarbeidet i styret og med de øvrige sameierne fungerer tilfredsstillende både administrativt og praktisk. Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø utover det som må anses normalt for et boligselskap.

4. REHABILITERING / VEDLIKEHOLD

Det er utført småreparasjoner låser og dører. Frosne vannrør er utbedret., sluk kjeller. Nye stigerkabler, byttet lamper kjeller mm. Det er satt opp ny sokkel med gjerde mot naboene i bakgården. Kummen i bakgården som samler overvann er tømt med sugebil og åpnet opp i forhold til å ta unna overvann. Viftene på taket som ventilerer leilighetene er byttet ut med nye vifter. Ett vindu med store råteskader er byttet ut i sameiet. Det ble også gjennomført ny rørinspeksjon som viste at det ikke er behov for rehabilitering av avløpsrørene, innvendig rør er relativt nye.

Det kan se ut som om overvannsproblemet i bakgården kan løses ved mindre inngrep enn tidligere antatt. Årsaken til problemene synes delvis å ha vært forårsaket av tette avløp. Styret vil følge nøye med på dette fremover.

Styret ønsker å iverksette tiltak for å pusse opp inngangspartiet. Dette skulle ha vært igangsatt i 2024 men leverandør trakk seg fra det opprinnelige tilbudet. Styret vil be om en fullmakt til å hente inn kapital på inntil kr. 650.000 for å gjennomføre oppussingen av inngangsparti med trappeløp.

5. HMS

Forskrift om systematisk helse-miljø-sikkerhetsarbeid i virksomheten (internkontrollforskriften) gjelder også for boligselskap. Sameiet skal derfor oppbevare et internkontrollsystem. Dette innebærer kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser, elektriske anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning. Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealer til enhver tid er i orden.

6. FORSIKRING

Sameiet har If Skadeforsikring med avtale: SP564558

7. VAKTMESTER OG RENHOLD

Styret har inngått ny avtale med Hvitt og Grønt om renhold og vaktmestertjenester. Dette gir årlige besparelser på ca. 130.000 pr. år.

8 KABEL TV OG BREDBÅND

Sameiet kjøper felles Telia Axess. Abonnementet er endret slik at sameiet betaler for grunnpakke med internett. Seksjonseierne kan oppgradere internett og bestille TV-kanaler via egne abonnement.

9. STYRETS ARBEID

Styrets medlemmer har løpende kontakt gjennom året vært tilgjengelige for sameierne og beboerne og det er mottatt mange henvendelser som er besvart løpende. Styrets medlemmer og forretningsfører har seg imellom hatt hyppig kontakt på telefon og e-post gjennom året, særlig relatert til vedlikehold og reparasjoner. Styret har avholdt 2 formelle styremøter i 2024, og har hatt mange saker som er løpte praktisk via annen kommunikasjon på epost og telefon mv.

10. DUGNAD OG VELFERD

Sameiets har ikke avholdt dugnader i 2024

11. SØPPEL

Det er krav om kildesortering for alle beboere i vårt sameie. Det er de kommunale myndigheter som har vedtatt kildesortering. Det vil si at det kun er de grønne (til mat) og de blå (til plast) posene som skal benyttes når søppel skal kastes. Her må mange av oss bli flinkere!

12. REGNSKAPET FOR 2024

Regnskapet viser et underskudd på kr 424 180 for inntektsåret 2024 som foreslås disponert ved overføring til annen egenkapital. Underskuddet skyldes i hovedsak arbeidet med å legge opp nytt elektrisk anlegg fra inntaket og frem til alle etasjene, med bytte av stigeledninger.

Revisors honorar for 2024 foreslås dekket etter regning og gjelder for lovpålagt revidering av sameiets regnskap og formuesforvaltning.

Styret bekrefter i samsvar med regnskapslovens kapittel 3 at det fremlagte årsregnskapet gir et rettvise bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. I årsregnskapet er forutsetning om fortsatt drift lagt til grunn, og styret bekrefter at forutsetning om fortsatt drift er til stede. Styret er ikke kjent med hendelser inntruffet etter regnskapsårets slutt som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Når det gjelder budsjettet for neste år har styret lagt til grunn en generell prisstigning på kostnadene og vil øke felleskostnadene med 10% fra 2025.

13. TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiet har ingen ansatte.

Oslo, den / - 2025

.....
Odd Kristian Johansen

.....
Ole Jakob Dolvik

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Dolvik, Ole Jakob

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3782482

IP: 84.208.xxx.xxx

2025-04-09 06:42:41 UTC



Johansen, Odd Kristian

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-2656623

IP: 186.209.xxx.xxx

2025-04-09 18:26:57 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitsjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Resultatregnskap pr 31.12.2024

Sameiet Eilert Sundts gate 55

	Noter	Regskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Driftsinntekter					
Fellesutgifter		915 432	871 860	915 432	1 006 975
Salg av systemnøkler		0	500		
Ekstraordinær innbetaling		54 938	734 650	55 000	650 000
Sum driftsinntekter		970 370	1 607 010	970 432	1 656 975
Driftskostnader					
Lønnskostnader					
Styrehonorar		50 000	35 000	50 000	85 000
AGA		7 050	4 935	7 050	11 985
Sum lønnskostnad		57 050	39 935	57 050	96 985
Andre driftskostnader					
Kommunale avgifter		155 329	135 824	143 000	178 500
Forsikringspremie		127 448	114 170	120 000	131 500
Strøm, fellesarealer		86 138	51 876	56 000	88 000
Renhold, trappevask		170 146	126 751	133 000	95 500
Vaktmesteroppg.		91 464	87 066	92 000	71 500
Reparasjon og vedlikehold bygg	2	482 508	333 789	650 000	800 000
Isstappjerning Ren Service	2	0	0	12 500	12 500
Forretningsførerhonorar	1	62 419	59 560	62 500	64 500
Revisjon	1	25 000	23 175	24 500	19 500
Fremmede tjenester		0	0	0	0
Honorar Juridisk bistand	1	55 013	0	0	0
Medlemskontigenter		0	0	0	0
Kabel TV		74 898	118 514	124 500	26 000
Porto		1 004	0	400	400
Øredifferanse v/avstemming		-1	0	0	0
Bankgebyrer		6 135	6 063	6 500	6 500
Sum lønn og driftskostnader		1 394 550	1 096 723	1 481 950	1 591 385
Renteinntekter bank	5	0	0		0
Rentekostnader		0	0		0
Netto finanskostnader		0	0		0
Årsresultat		-424 180	510 287	-511 518	65 590
Overført annen egenkapital	4	-424 180	510 287		

Balanse pr 31.12.2024
Sameiet Eilert Sundts gate 55

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Omløpsmidler			
Kundefordringer	6	0	8 182
Andre fordringer	6	98 684	198 055
Sum fordringer		98 684	206 237
Bankinnskudd, kontanter og lignende	3	193 437	484 510
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		193 437	484 510
Sum omløpsmidler		292 121	690 747
Sum eiendeler		292 121	690 747
Egenkapital			
Annen egenkapital	4	545 131	34 844
Sum oppjønt egenkapital		545 131	34 844
Årets resultat	4	-424 180	510 287
Sum egenkapital	4	120 951	545 131
Gjeld			
Leverandørgjeld	7	127 310	108 632
Annen kortsiktig	7	10 041	7 306
Forskuddsbetalte felleskostnader	7	33 338	29 596
Sum kortsiktig gjeld	7	482	82
Sum gjeld		171 170	145 616
Sum egenkapital og gjeld		292 121	690 747

Oslo, / - 2025

Odd Kristian Johansen
Styreleder

Ole Jakob Dolvik
Styremedlem

Noter 2024

Sameiet Eilert Sundts gate 55

Noter til regnskapet

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapslovens alminnelige bestemmelser samt god regnskapsskikk for små foretak.

Inntekter og Kostnader

Fellesutgifter og andre inntekter inntektsføres på leveringstidspunktet. Kostnadsføring skjer i samme periode som tilhørende inntekt.

Varige Driftsmidler

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i sameiet er klassifisert som anleggsmidler. Driftsmidler er aktivert til anskaffelseskost. Tomter og boligeiendommer avskrives ikke. Driftsmidler med begrenset levetid avskrives planmessig over antatt levetid. Driftsmidler nedskrives til virkelig verdi ved verdifall som ventes å ikke være forbigående.

Fordringer

Langsiktige fordringer vurderes til anskaffelseskostnad med mindre virkelig verdi er lavere, og forventet tap ikke ansees å være av forbigående art.

Kundefordringer og andre kortsiktige fordringer vurderes til pålydende etter fradrag for forventet tap. For kundefordringer gjøres det etter vurdering en spesifisert avsetning for forventet tap. Andre kortsiktige fordringer vurderes individuelt.

Gjeld

Langsiktig og kortsiktig gjeld er vurdert til nominelt beløp på etableringstidspunktet fratrukket avdrag og nedbetaling.

Note 1 **Ansatte, Godtgjørelser, honorarer, m.m.**

	2024	2023
Forretningsfører	62 419	59 560
Revisor	25 000	23 175
Juridisk bistand mm	25 469	0
Administrativ bistand m.m.	29 545	0
	<hr/> 142 432	<hr/> 82 735

Note 2 **Diverse spesifikasjoner**

Reparasjon og Vedlikehold

Kr.nota fra Purgato	0	-4 426
Rep.Vedl.bygg,	0	0
Purgato rep port,rep flislagt vegg,ventilasjon,lås/sluk kjeller,sugebil	60 196	101 605
Rep Vedl. elektrisk Termostat, vifter,lamper,stigerkabler mm	344 725	16 937
Lyn Elektro porttelefon	0	198 583
Reparasjon av frosne rør	0	21 090
Rep Vedl.uteområde, rep gjerde, trepleie,mm	77 587	0
	<hr/> 482 508	<hr/> 333 789

Note 3 Bankinnskudd

Driftskonto DnB 1645.16.61586

	2024	2023
	193 437	484 510
	193 437	484 510

Note 4 Annen EgenkapitalAnnen egenkapital 1/1
Overført til annen egenkapital

Annen egenkapital 31/12

	545 130	34 844
	-424 180	510 287
	120 950	545 131

Note 5 Finansinntekter

Renter bank

	0	0
--	---	---

Note 6 Fordringer

Skyldige fellesutgifter

If Forsikring

Vidi revisjon a-konto

Telia Norge AS

	0	8 182
	73 200	63 724
	0	9 375
	25 484	124 956
	98 684	206 237

Note 7 Gjeld

Forskuddsbetalte fellesutgifter

Leverandørgjeld

Skyldig skatt og aga

Påløpt strømkostnad desember

Gjeld til forretningsfører

	33 338	29 596
	127 310	108 632
	0	0
	10 041	7 306
	482	82
	171 171	145 616

DISPONIBLE MIDLER

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2025
A Disponible midler per 01.01.2024	545 131	34 844	120 951
B Endring disponible midler			
Netto Nedbet / Opplåning lagsiktig gjeld	0	0	0
Årets resultat	-424 180	510 287	65 590
C Disponible midler per 31.12.24	120 951	545 131	186 541
Spesifikasjon av disponible midler per 31.12.24			
Sum omløpsmidler	292 121	690 747	
Sum kortsiktig gjeld	-171 171	-145 616	
Disponible midler per 31.12.2024	120 951	545 131	

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur" De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Dolvik, Ole Jakob

Styremedlem

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-3782482

IP: 84.208.xxx.xxx

2025-04-09 06:42:41 UTC



Johansen, Odd Kristian

Styreleder

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-2656623

IP: 186.209.xxx.xxx

2025-04-09 18:26:57 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Penneo DokumentID: OZJRD-5WIM6I-6X6YA-G52XN-B3SCH-FQJTB

**HUSORDENSREGLER
FOR
SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55**

§ 1. Formål

Husordensreglene skal sikre beboerne og brukerne av seksjonene i sameiet trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bo- og arbeidsmiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

§ 2. Generelt

Beboerne og seksjonsbrukerne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Seksjonseier er ansvarlig for at reglene blir gjort kjent for husstanden / leieboere / seksjonsbrukere, og at de blir overholdt av disse og andre som gis adgang til leiligheten / seksjonen.

Seksjonseier blir erstatningspliktig for enhver skade som skyldes overtredelse av husordensreglene eller mangel på aktsomhet.

§ 3. Ro

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Det skal som hovedregel være ro mellom 23-07.”

Skal man holde selskap/fest som kan være til sjenanse for andre, bør naboer under, over og ved siden av varsles på forhånd. Uansett plikter man å ta hensyn til at lyden bærer godt mellom leilighetene.

Banking og bruk av støyende verktøy er ikke tillatt mellom kl 20-07 på hverdager og kl 20-10 i helger og helligdager. Skal oppussing foregå utenom disse tidene, må øvrige beboere og seksjonsbrukere varsles i god tid. Oppussing som vil vare mer enn en uke og medføre støy- og/eller støvplager for andre i sameiet, skal forhåndsgodkjennes av styret.

Musikkøvelser som kan være til irritasjon for andre, er ikke tillatt mellom kl 20-07 og heller ikke i helger og på helligdager.

§ 4. Fellesarealer

Fellessarealene skal være rene og ryddige. Med unntak av barnevogn, er det ikke tillatt å ha noe stående i fellesarealet som er til hinder for rengjøring eller ferdsel. Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og liknende skal enten oppbevares i fellesrom avsatt til slikt bruk, eller inne i den enkeltes leilighet/seksjon eller kjellerbod. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

Vinduer eller trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og liknende.

§ 5. Skilting

Navneskilt på dørklokketavle, postkasser og dør til leiligheten bekostes av den enkelte beboer. Ved utleie av leilighet plikter seksjonens eier å sørge for at skiltingen alltid er oppdatert. Annen skilting i gården skal forhåndsgodkjennes av styret.

§ 6. Søppel

Vanlig husholdsavfall legges i lukkede poser og plasseres i avfallscontainerne. Brannfarlig avfall og søppel som renholdsarbeiderne ikke vil ta med seg, må enhver beboer/seksjonseier selv besørge bortkjøring av. Papiravfall plasseres i papircontainerne.

§ 7. Dyrehold

Dyrehold er ikke tillatt.

§ 8. Dugnad

Enhver seksjonseier plikter å delta på dugnad i regi av sameiet, antatt 1 gang pr halvår. Ved manglende deltakelse vil seksjonseier bli belastet med et gebyr på kr 500,-. Styret kan gi dispensasjon ved særskilte årsaksforhold. Ved gjentatt manglende deltakelse kan styret vedta å øke gebyret.

§ 9. Forespørsler, forslag eller klager

Henvendelser til styret som gjelder husorden skal kun skje skriftlig. Anonyme henvendelser behandles ikke. Informasjon fra styret vil bli gjort tilgjengelig på oppslagstavlen eller pr. brev når det er mest hensiktsmessig.

Vedtatt av sameiemøte 2. april 2008

VEDTEKTER
for
SAMEIET EILERT SUNDTS GATE 55

1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Eilert Sundts gate 55. Sameiet består av 28 seksjoner, alle med tilleggsareal i form av boder i kjeller. Seksjonene 4 og 5 har også tilleggsarealer i tilstøtende rom.

2 Eiendommen

Bebyggelsen og tomten G.nr 215 B.nr 55 i Oslo kommune ligger i sameiet mellom eierne av de eierseksjonene som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter med enerett til bruk, er fellesarealer.

3 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer 2 x folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven § 31.

4 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

4.1 Generelt

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet for eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene. Styret bestemmer hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringe inn for årsmøte etter reglene for ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Fellesarealene må ikke brukes slik at andre brukere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene, herunder tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller husstandsmedlems funksjonshemming, må på forhånd godkjennes av styret.

4.2 Husordensregler

Årsmøtet kan vedta eller endre husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameierne plikter å følge husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene anses som brudd på sameiernes forpliktelser ovenfor sameiet.

5 Vedlikehold og påkostninger

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten. Sameieren har også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger innenfor bruksenhetens grenser, med unntak av de deler av ledningene som ligger i etasjeskiller eller andre fellesarealer, eller deler av ledningene som også betjener andre bruksenheter. Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealene eller andre bruksenheter, eller ulemper for andre sameiere.

Alt vedlikehold av tomten og fellesarealer med anlegg påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Styret er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold blir gjennomført.

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til framtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan årsmøtet vedta avsetning til påkostningsfond til bruk av bestemte tiltak for standardheving. Når fondsavsetning er vedtatt, skal avsetningsbeløpene innkreves sammen med de månedlige beløpene til dekning av felleskostnadene.

6 Fordeling av felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte seksjon (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte seksjon etter forbruk.

Strøm til fellesarealer, herunder boder, dekkes av fellesutgiftene.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

7 Ansvar utad

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

8 Årsmøter

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet

8.2 Berammelse og innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni måned. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Årsmøtene kan også avholdes digitalt.

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst to av sameierne som til sammen har minst en tiendel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøtet skal skje med minst åtte og høyst tjue dagers varsel. Ekstraordinært årsmøte kan, når det er nødvendig, innkalles med kortere varsel, dog minst tre dager. Styret har ansvar for innkalling til ordinære og ekstraordinære årsmøter.

Innkallingen skal skje skriftlig enten pr. post eller digitalt. Når en sameier ikke selv bruker seksjonen, skal innkallingen sendes til den postadresse som sameieren har oppgitt. Innkallingen skal bestemt angi de saker som det skal treffes vedtak om i årsmøtet. Det kan ikke treffes vedtak i noe anliggende som ikke er angitt i innkallingen. Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav innen den fastsatte frist.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen eller i et vedlegg til innkallingen.

8.2 Deltakere

Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å være tilstede/delta i årsmøtet og å uttale seg. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være tilstede/delta.

Sameieres ektefelle, samboer eller et annet medlem av boligeiers husstand har rett til å være tilstede/delta og til å uttale seg.

Enhver sameier har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøte. Rådgiveren kan få rett til å uttale seg hvis årsmøtet gir tillatelse med vanlig flertall.

8.3 Ledelse og protokoll

Årsmøtet skal ledes av styrets leder, med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være sameier.

Under møtelederens ansvar skal det føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres i årsmøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier, som utpekes av årsmøtet blant dem som er tilstede. Protokollen leses ikke opp ved møtets avslutning, men kopi av undertegnede protokollen skal tilstilles samtlige sameiere, og protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameiere på forretningsførerens kontor.

8.4 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

Ved stemmegivning har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer.

Når ikke loven eller vedtektene setter strengere krav, treffes alle vedtak med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer.

For fastsettelse og endringer av vedtektsbestemmelser kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene. Likeledes kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over forvaltning og vedlikehold.
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksenheter og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de felleskostnadene.

For vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, kreve tilslutning fra samtlige sameiere.

8.5 Ugildhet i årsmøter

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærstående ansvar.

Saker som behandles av det ordinære årsmøtet

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

- a) styrets årsberetning
- b) og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår
- c) valg av representanter til styret
- d) forslag fra styret
- e) andre saker som nevnt i innkallingen

9 Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av to medlemmer, hvorav en styreleder og en styremedlem. I tillegg skal det velges en varamedlem.

Som styremedlem velges fysiske personer eller juridiske personer. Ved valg av juridisk person som styremedlem skal det velges en utpekt representant for vedkommende.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender med lov, vedtekter og vedtak i sameiemøtet. Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiemøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

10 Mindretallsvern

Sameiet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre urimelig fordel på andre sameiers bekostning.

11 Forretningsfører og funksjonærer

Årsmøte kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer, fastsetter deres lønn og instruks, og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser. Det er dessuten styret som eventuelt sier opp og gir forretningsfører og funksjonærer avskjed.

12 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram i det ordinære årsmøtet.

Sameiet skal ha revisor hvis eierseksjonsloven krever det, og skal være statsautorisert eller registrert. Revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

13 Mislighold

13.2 Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt på tvangsauksjon hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg, så langt de passer.

13.3 Krav om fravikelse (utkastelse)

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter reglene i tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Denne regelen kommer også til anvendelse i forhold til bruker som ikke er sameier (leier eller annen bruker).

Forøvrig gjelder eierseksjonslovens bestemmelser.

Nærværende vedtekter er vedtatt på ordinært årsmøte i 10. mai 2021.

Velkommen til

Nordvik Sandvika

Nordvik Bolig avd. Sandvika er eiendomsmegleren for deg som er litt mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe bolig.

Jørgen Kanitz' gate 22, 1337 SANDVIKA
c.bjerke.olsen@nordvikbolig.no
67 11 05 05



Boligkjøperpakke - Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt
for Nordviks
kunder

Boligkjøperpakke Leilighet

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +

For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.



HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.



35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar>

IPID – Insurance product information document - Storebrand:

<https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid>

Klageorgan

Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:

<https://help.no/selskapet/klageadgang>

Forsikringer levert av Storebrand:

<https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon>

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt

Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring

Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris

Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS

Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**

Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**

Telefon: **915 08 880**

Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS

Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**

Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**

Telefon: **22 99 99 99**

Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

3. Varmekilder, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, radio og musikkanlegg

TV-antenne og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. Baderomsinnredning/Utstyr

Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. Garderobeskap

medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. Markiser, persiener og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. Avtrekksvifter av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. Lyskilder

Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke.

12. Installerte smarthusløsninger

med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. Fastmontertveggglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress

Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert

Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad

Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder

Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema

Bud mottatt: ____ / ____ - ____ kl. ____

Adresse: Eilert Sundts gate 55 0355 OSLO
Matrikkel: Gnr 214, bnr 55, snr 25 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

Uten forbehold Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

Egenkapital ved salg av egen bolig. Bankinnskudd Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!



(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Andreas Solberg

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Vestre Bærum Eiendomsmegling AS
andreas.solberg@nordvikbolig.no
454 41 638